



LICENCIA DE CONSTRUCCION

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE MONTERREY, N. L.

M AYUNTAMIENTO DE
MONTERREY
2012-2015

DELEGACION PONIENTE- DISTRITO URBANO SAN JERONIMO

No. De Oficio: SEDUE 5251/2015

No. De Expediente: L-143/2015

PROPIETARIO DEL INMUEBLE

Nombre: PROMOTORA ALI S.A. DE C.V.

Domicilio: RICARDO MARGAIN N° 555 INT. B COL. SANTA ENGRACIA, SAN PEDRO GARZA GARCIA N.L. Teléfono: 8356-4200

TITULAR DE LA LICENCIA

Nombre: PROMOTORA ALI S.A. DE C.V.

Domicilio: RICARDO MARGAIN N° 555 INT. B COL. SANTA ENGRACIA, SAN PEDRO GARZA GARCIA N.L. Teléfono: 8356-4200

DIRECTOR RESPONSABLE DE LA OBRA

Nombre: ING. JAIME LEAL TREVIÑO Teléfono: 8031-3724

Domicilio: JOSE CALDERON N° 115 COL. DEPORTIVO OBISPADO, MONTERREY N.L. Ced. Prof: 268349

De conformidad con lo dispuesto por los Artículos 317, 318, 319, 320, 331 y 332 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, Capítulo Tercero de los Directores Responsables de Obra; Artículos 8, 9, 10, 11, 12 Fracción I a la VI, 13 Fracción I a la IX, 14 Fracción I a la VIII, y 15 Fracción I a la IV del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

DESCRIPCION DE LA AUTORIZACION

Giro y/o Uso: MULTIFAMILIAR (DE 45 A 90 UNIDADES DE VIVIENDA) Superficie Total 64,508.67 m²
Superficie por aprobar 18,590.00 m²

Datos de Construcción: AMPLIACION	
Area Autorizada:	6,740.30 m ²
Area por Construir:	6,803.42 m ²
Total:	13,543.72 m ²

UBICACION DEL PREDIO

Ubicación: ARNULFO S. GARZA

N° Oficial: TORRE 1 - 300-1 AL 300-45

TORRE 2 - 300-46 AL 300-90

Exp. Catastral: 70) 19-001-052



AUTORIZACION

La licencia de construcción, según el Art. 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, tendrá una vigencia de **03-TRES AÑOS** a partir de su fecha de notificación

Monterrey, N.L. a: 25 DE AGOSTO DEL 2015

LA C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SIENDO LAS 12:30 HORAS DEL DIA 03 DE MES DE Septiembre DE 2015

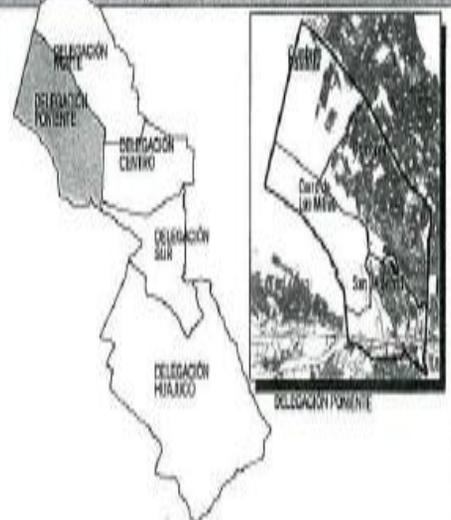
EL C. NOTIFICADOR: *Abraham Garcia*

EL C. NOTIFICADO: *Abraham Garcia*

No. CARPETE 7214/15 FIRMA *[Signature]*

FIRMA *[Signature]*

DELEGACION Y DISTRITO



NUMERO DE PERMISO

El horario de actividades deberá ser de Lunes a Viernes de 8:00 a 17:00 horas y Sábados de 8:00 a 14:00 horas



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD
DENOMINADA PROMOTORA ALI S.A. DE C.V.
CON DOMICILIO EN LA AVENIDA RICARDO
MARGAIN No. 555 INTERIOR B
COLONIA SANTA ENGRACIA
SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON
P R E S E N T E.-**

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

- - En Monterrey, Nuevo León, a los 25-veinticinco días del mes de Agosto del año 2015-dos mil quince.-----

----**VISTO.**- El expediente administrativo No. L-143/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 20-veinte de Abril del 2015-dos mil quince, por el C. Juan Antonio Navarro Garza, en su carácter de Apoderado legal de la persona moral denominada **PROMOTORA ALI S.A DE C.V.**, quien acredita su personalidad y la existencia legal de su poderdante mediante la Escritura Pública Número 895-ochocientos noventa y cinco, de fecha 23-veintitrés de Octubre de 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Salinas Garza, Notario Público Suplente, adscrito a la Notaría Pública número 103-ciento tres, con ejercicio en el municipio de San Pedro Garza García; sociedad que es propietaria del inmueble ubicado en la calle **ARNULFO S. GARZA Nos. 300-1 al 300-45**, jurisdicción de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral **19-001-052**; acreditándolo mediante la Escritura Pública Número 8,854-ocho mil seiscientos cincuenta y cuatro, de fecha 28-veintiocho de Enero del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, en ejercicio en el Primer Distrito; Acta Fuera de Protocolo número 35,143/2014, de fecha 21-veintiuno de Julio del 2014-dos mil catorce, ratificada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Suplente en funciones adscrito a la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, en ejercicio en el Primer Distrito, de la que es Titular el Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, en ejercicio en el Primer Distrito, la cual contiene la Rectificación de medidas del predio en cuestión, misma que fue registrada ante el Primer Registrador Público de la Propiedad del Primer Distrito del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 4834, volumen 111, Libro 97, sección: auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 20-veinte de Agosto del 2014-dos mil catorce; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCION (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) PARA MULTIFAMILIAR CON 45 UNIDADES DE VIVIENDA (TORRE 2), CON 45 UNIDADES DE VIVIENDA PREVIAMENTE AUTORIZADAS (TORRE 1)**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 64,508.67 metros cuadrados, de los cuales únicamente 18,590.00 metros cuadrados son por aprobar, y el resto de la superficie, es decir, 45,918.67 metros cuadrados quedarán como Área No Urbanizable por contar con Pendientes mayores al 45%, por los motivos y consideraciones que señalaran en el cuerpo de esta resolución; con una construcción total de 13,543.72 metros cuadrados, de los cuales 6740.30 metros cuadrados corresponden a la construcción autorizada y 6803.42 metros cuadrados son de la construcción por ampliar.

ANTECEDENTES

1. En fecha 13-trece de Octubre del 2005-dos mil cinco, mediante oficio número DIFR 0629/2005, dentro del expediente administrativo F-171/2005, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, informa que es Factible desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Inmediata, relativa al predio con superficie total de 66,543.38 metros cuadrados, correspondiente a un predio identificado con el número de expediente catastral 19-001-052.

2. En fecha 15-quince de Marzo del 2007-dos mil siete, mediante oficio número 0177/07/GARP/SEDUE, dentro del expediente administrativo L-046/2007, esta misma Secretaría, autorizó la Licencia de Uso de Suelo para Multifamiliar, en el inmueble ubicado en la calle Arnulfo S. Garza, de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 19-001-052, con una superficie total de 66,543.38 metros cuadrados.
3. En fecha 19-diecinueve de Octubre del 2012-dos mil doce, mediante oficio número 3043/SEDUE/2012, dentro del expediente administrativo MU-126/2012, esta Secretaría aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominando Colinas de Santa María, relativo a la superficie solicitada de 66,543.380 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 19-001-052.
4. En fecha 17-dieciséis de Enero del 2014-dos mil catorce, mediante oficio número 018/2014/DIFR/SEDUE, dentro del expediente administrativo F-073/2013, aprobó el Proyecto de Rasantes, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará Colinas de Santa María, en el predio identificado con el número de expediente catastral 19-001-052, relativo a una superficie de 66,543.380 metros cuadrados.
5. En fecha 27-veintisiete de Febrero del 2015-dos mil quince, mediante oficio número SEDUE 3675/2015, dentro del expediente administrativo L-331/2014, esta misma Secretaría autorizó las Licencias de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar con 45 unidades de vivienda, en el predio ubicado en la calle Arnulfo S. Garza s/n, e identificado con el expediente catastral 19-001-052, el cual cuenta con una superficie total de 64,508.67 metros cuadrados, de los cuales únicamente 18,590.00 metros cuadrados son por aprobar, y el resto de la superficie, es decir, 45,918.67 metros cuadrados quedarán como Área No Urbanizable por contar con Pendientes mayores al 45%, con una construcción total de 6740.30 metros cuadrados.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 12 fracción I, 13, artículo 15 fracción I, 16, 36, 46, 49, 52, 53, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V, VII y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 26 fracción III, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D), y fracción V inciso C) del Orden Legal del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

II.- Que de acuerdo a lo indicado en el apartado de Antecedentes, el predio en cuestión cuenta con una autorización de Licencia de Uso de Suelo para Multifamiliar, dentro del expediente administrativo L-046/2007, mismo que fue aprobado en base a la Reforma por Modificación al Plan de Desarrollo Urbano, del Municipio de Monterrey, publicada en el periódico oficial número 150 en fecha 9 de Diciembre de 2002, y a la Fe de Erratas a dicha reforma, publicada en el Periódico oficial número 153 en fecha 16 de Diciembre de 2002, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO SAN JERONIMO**, en donde la superficie por aprobar solicitada se encuentra ubicada en una Zona Clasificada como **HMI-HABITACIONAL MIXTO INTENSO**, donde el uso de 1.1.2 Multifamiliar es Permitido; lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento".

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 6,803.42 metros cuadrados, distribuidos conforme a lo siguiente:

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

	M2 AUTORIZADOS	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTAL	DESGLOSE DE AREAS	
				TORRE 1(Autorizada)	TORRE 2 (por construir)
Planta Baja (Nivel Jardín)	558.25	558.25	1116.50	5-Cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras). Áreas recreativas descubiertas (Jardín, y área de juegos)	5-Cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras). Áreas recreativas descubiertas (Jardín, y área de juegos)
Primer Nivel (PB. Estacionamiento)	1887.59	1950.71	3838.30	Estacionamiento cubierto con capacidad para 48-cuarenta y ocho cajones. Y 5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras). Área de asadores.	Estacionamiento cubierto con capacidad para 47-cuarenta y siete cajones. Y 5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras). Área de asadores.
Segundo Nivel (PA. Estacionamiento)	558.25	558.25	1116.50	Estacionamiento descubierto con capacidad para 57-cinco y siete cajones. Y 5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).	Estacionamiento descubierto con capacidad para 58-cinco y ocho cajones. Y 5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).
Tercer Nivel	558.25	558.25	1116.50	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).
	558.25	558.25	1116.50	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Quinto Nivel	558.25	558.25	1116.50	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).
Sexto Nivel	558.25	558.25	1116.50	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).
Séptimo Nivel	558.25	558.25	1116.50	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).
Octavo Nivel	558.25	558.25	1116.50	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).
Noveno Nivel	386.71	386.71	773.42	Salón de usos múltiples, sala cine, gimnasio y terraza descubierta.	Salón de usos múltiples, sala cine, gimnasio y terraza descubierta.
TOTAL	6740.30	6803.42	13543.72	45 viviendas tipo departamento y 105 cajones de estacionamiento.	45 viviendas tipo departamento y 105 cajones de estacionamiento.



2012
 SECRETARÍA DE PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA

IV.- En cuanto a los lineamientos urbanísticos, es importante señalar que al contar con un derecho reconocido a su favor, conforme a lo indicado en el apartado de antecedentes, y por ello, al continúan vigentes la licencia mencionada (L-046/2007), también prevalecen los lineamientos, requerimientos y condiciones indicados en las mismas, resultando entonces, bajo esa tesitura el estudio de la presente solicitud, donde le fueron fijados los siguientes lineamientos urbanísticos: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75, **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.5, **Área Libre** de 0.25 y **Área Jardinada** de 0.13. Ahora bien, considerandó lo señalado por el artículo 196 fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, de la superficie de 45,918.67 metros cuadrados corresponden al área Fuera de Aprobacion, por tener pendientes mayores al 45%, por lo que el área Urbanizable que corresponde a la presente resolución es de 18,590.00 metros cuadrados, de la cual el proyecto de construcción y edificación presentado cumple con cada uno de los lineamientos urbanísticos, mismos que se desglosan de la siguiente forma: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (13,942.50 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.21 (3838.30 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.5 (46,475.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.72 (13,543.72 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.25 (4647.50 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.79 (14,751.70 metros cuadrados) y **Área Jardinada** de 0.13 (2416.70 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.42 (7823.51 metros cuadrados; siendo importante señalar que para las autorizaciones posteriores se deberá considerar el COS máximo de 13,942.50, y CUS de 46,475.00 metros cuadrados, acumulable a manera de no exceder los coeficientes de 0.75 y 2.5 máximos permitidos con respecto a la superficie por aprobar.

V.- En cuanto a la Densidad, conforme a la autorización de Licencia de Uso de Suelo presentada, al encontrarse la superficie por aprobar solicitada de 18,590.00 metros cuadrados en una zona clasificada como HMI-HABITACIONAL MIXTO INTENSO, le corresponde una Densidad de 95 viviendas por hectárea, resultando 177 viviendas las máximas permitidas, por lo tanto las 45 viviendas autorizadas, sumadas a las 45 viviendas solicitadas por medio de la presente, siendo un total de 90 viviendas, son factibles; restando 87 viviendas para futuras ampliaciones en el predio.

VI.- De lo anterior, de la superficie urbanizable por aprobar de 18,590.00 metros cuadrados, dentro de la zona HMI-HABITACIONAL MIXTO INTENSO, le corresponde una Densidad de 95 viviendas por hectáreas, y el



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

resto de la superficie del predio, equivalente a 45,918.67 metros cuadrados, conforme al Plano de pendientes presentado por el interesado y realizado por el Ingeniero Jaime Leal Treviño, con cédula profesional 268349, se indica dicha superficie como NO URBANIZABLE, toda vez que dicha superficie cuenta con una pendiente mayor 45%.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme a los lineamientos indicados en la autorización de Licencia de Uso de Suelo presentada, en donde le fueron fijados 2.3 cajones por unidad de vivienda; y analizado el proyecto que consta de 45 viviendas autorizadas (Torre 1) para las cuales resuelve 105-ciento cinco cajones; y para las 45 viviendas solicitadas en el presente trámite (Torre 2), resultan 104 cajones de estacionamiento los requeridos, solucionando el proyecto con 105-ciento cinco cajones dentro del predio.

VIII.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 27-veintisiete de Abril del 2014-dos mil catorce, se pudo constatar al momento de la inspección se realizan trabajos de corte de terreno, en un área aproximada de 2000 metros cuadrados.

IX.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-SAE-J/D-258/2014 de fecha 18-dieciocho de Julio del 2014-dos mil catorce, con respecto a la instalación del establecimiento ubicado en la Privada Arnulfo S. Garza sin número, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, propiedad de la empresa Promotora Ali S.A. de C.V; emitió las medidas de prevención de riesgos y de seguridad que se deberán implementar en el predio en cuestión, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.



X.- Mediante oficio 139.003.03.013/13, de fecha 12-doce de Febrero del 2013-dos mil trece, emitido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales Delegación Federal del Estado de Nuevo León, a través de la Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, de la Delegación Federal del Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza de manera Condicionada referente a los aspectos ambientales derivados de la ejecución de las actividades del proyecto, que consiste en realizar el Cambio de Uso de Suelo en una superficie de 18,590.237 metros cuadrados con vegetación secundaria de Matorral submontano, en un predio con una superficie total de 64,866.791 metros cuadrados.

XI.- Mediante oficio 139.04.1.-395(13), de fecha 15-quince de Abril del 2013-dos mil trece, emitido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales Delegación Federal del Estado de Nuevo León, a través de la Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, de la Delegación Federal del Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza el Cambio de Uso de Suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado Colinas de Santa María, en una superficie de 18,590.26 metros cuadrados.

XII.- Mediante oficio 218/SPMARN-IA/14, de fecha 27-veintisiete de Febrero del 2014-dos mil catorce, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, Subsecretaría de Protección Ambiental y Recursos Naturales, autoriza de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental el proyecto que consiste en el establecimiento de infraestructura vial y urbanización de un terreno para la construcción de un fraccionamiento habitacional multifamiliar con un número total de 176 viviendas, a ubicarse en un predio con superficie de 64,866.791 metros cuadrados, en el predio ubicado en la calle Arnulfo S. Garza, en el municipio de Monterrey.

XIII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio LTA-137/2015, de fecha 28-veintiocho de Abril del 2015-dos mil quince, en el cual, visto el oficio número 218/SPMARN-IA/14 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Nuevo León, Subsecretaría de Protección al medio Ambiente y Recursos

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Naturales, de fecha 27-veintisiete de Febrero del 2014, donde se comunica al promovente la autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental el establecimiento de infraestructura vial y urbanización de un terreno para la construcción de un fraccionamiento habitacional multifamiliar, con un número total de 176 viviendas en cinco lotes a ubicarse en un predio con superficie de 64,866.791 metros cuadrados; emitiéndose los lineamientos en materia ambiental correspondientes a la Licencia de Uso de Edificación y Construcción (obra nueva) para Multifamiliar (45 unidades habitacionales), en el predio ubicado en la calle Arnulfo S. Garza s/n, en esta Ciudad, e identificado con el expediente catastral 19-001-052; mismos que serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

XIV.- Acompaña escrito de fecha 22-veintidos de Julio del 2015-dos mil quince, mediante el cual el Ingeniero Jaime Leal Treviño, con cédula profesional 268349, se manifiesta como Director Responsable de Obra del edificio de departamentos a ubicarse en la calle Privada Arnulfo S. Garza s/n, identificado con el número de expediente catastral 19-001-052.

XV.- De lo anterior, y con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo, siendo los siguientes:

- Mediante oficio número DT/E/334/JUNIO/2015 de fecha 8-ocho de Junio del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento al Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por el Ingeniero José Manuel González Loya, con cédula profesional 1172142; y al Estudio de Mecánica de Suelos, realizado en fecha 24 de Enero del 2014, por la empresa PRISMA Control de Calidad S.A. de C.V., firmado por el Ingeniero Andrés Martínez Reyna, con cédula profesional 517874; y demás documentos aportados por el interesado, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.
- Mediante oficio número DT/V/354/2015 de fecha 9-nueve de Junio del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y al Estudio de Impacto Vial firmado por el Ingeniero Sergio Joel Vargas López, presentados por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.
- Mediante oficio No. DT/H150/2015 de fecha 14-catorce de Mayo del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para el Estudio Hidrológico, realizado en fecha 4 de Abril del 2014, por la empresa denominada IRCA CONSULTORES Environmental North de México, S.C. Ingeniería Ambiental, firmado por el Ingeniero en Hidráulica e Ingeniería Ambiental, José Ignacio de Loyola Luján Figueroa, con cédula profesional 571454; en materia de drenaje pluvial, condicionado a garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- Mediante oficio número DT/G 137/2015 de fecha 18-dieciocho de Mayo del 2015-dos mil quince, emití Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme al Estudio de Mecánica de Suelos, Estudio Geológico-Geotécnico y el Adendum Geológico-Geotécnico y Levantamiento Topográfico elaborado por Geotecnia y Calidad Constructiva S.A. de C.V., Prisma Consultoría de Geo ciencias y Antares División Topográfica; otorgando el visto bueno para dicho estudio.

XVI.- En fecha 29-veintinueve de Mayo del 2014-dos mil catorce, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la calle Arnulfo S. Garza, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de vialidad NO se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XVII.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 ante penúltimo párrafo, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña escrito de fecha 22-veintidos de Julio del 2015-dos mil quince, con respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 19-001-052, manifiesta lo siguiente: "Por medio de la presente hago constatar **QUE EN EL TRANSCURSO DE LA OBRA DENOMINADA TORRE 2 ATHEREA proyecto ubicado en Monterrey N. L. sobre la Av. Arnulfo S. Garza en la Colonia Colinas de Santa Maria. Se va a contratar un SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL que cubre cualquier percance en y durante el proceso de Modificación de edificio Multifamiliar de 45 a 90 unidades habitacionales con expediente catastral 19-001-052**"...; lo anterior de conformidad con el artículo 20 párrafo ante penúltimo del Reglamento para las construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León...".

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCION (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) PARA MULTIFAMILIAR CON 45 UNIDADES DE VIVIENDA (TORRE 2), CON 45 UNIDADES DE VIVIENDA PREVIAMENTE AUTORIZADAS (TORRE 1)**, para el predio ubicado en la calle **ARNULFO S. GARZA No. 300-1 al 300-45**, jurisdicción de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral **19-001-052**, el cual cuenta con una superficie total de 64,508.67 metros cuadrados, de los cuales únicamente 18,590.00 metros cuadrados son por aprobar, y el resto de la superficie, es decir, 45,918.67 metros cuadrados quedarán como Área Fuera de Aprobación por contar con Pendientes mayores al 45%, por los motivos y consideraciones que se señalan en el cuerpo de esta resolución, por lo que se dejaran fuera de aprobación de acuerdo a lo indicado en los planos anexos; con una construcción total de 13,543.72 metros cuadrados, de los cuales 6740.30 metros cuadrados corresponden a la construcción autorizada y 6803.42 metros cuadrados son de la construcción por ampliar.

SEGUNDO.- El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

- A) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 5 al 5 de 5), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.**



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- B) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción III.- Mayor de 1000.00 metros cuadrados de construcción-03-Tres años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 6803.42 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
- D) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
- La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
 - Deberá respetar el horario de actividades de construcción las cuales deberán cumplirse en un horario de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes, y sábado de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
 - En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
 - Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
 - Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
 - El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.



2012 - 2015

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLÓGICO



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- h) El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4^a, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
- i) El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- j) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- k) Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- l) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- m) SE hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- n) Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
- o) No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

E) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . ". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

F) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

- a) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
- b) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
- c) Deberá de respetar el uso de edificación de **MULTIFAMILIAR CON 45 UNIDADES DE VIVIENDA (TORRE 2)** en el predio en cuestión.
- d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada**

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

(respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los 105-ciento cinco cajones de estacionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto en la Torre 2, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.

- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
- g) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- h) Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- l) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- m) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.

G) En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con lo indicado en el oficio No. DPCE-SAE-J/D-258/2014 de fecha 18-dieciocho de Julio del 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/334/JUNIO/2015 de fecha 8-ocho de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

- a) De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.

- b) Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
- c) Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.
- d) Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
- e) Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.
- f) El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

SECRETARIA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGIA

I. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/354/2015, de fecha 9-nueve de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

- a) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por esta Secretaría.
 - a. El Predio deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b. El Predio deberá respetar el derecho de paso de las torres de C.F.E.
- b) Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- c) Tal y como se especificó dentro del Dictamen Técnico Vial DT/ V/109/2015 de fecha 13 de Febrero del 2015 de la Licencia L-331/14, y respecto a la vialidad que dará acceso a los Multifamiliares, ésta deberá contar con una sección vial mínimo de 16.00 metros de ancho contemplando banquetas de 2.00 metros de ancho en ambos lados de la vialidad, tal y como se indicó en el Plano de Rasantes autorizado. Lo anterior, tomando en cuenta los volúmenes vehiculares que a futuro podría dar servicio esta vialidad.
- d) Esta vialidad de acceso deberá cumplir con el Artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, el cual señala lo siguiente: **ARTÍCULO 96.** La pendiente longitudinal en las vialidades deberá

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento

- e) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- f) El Proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se indica que las dimensiones de los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros. Con respecto a este punto, se deberán disponer dentro de la edificación de los cajones necesarios para las 45 viviendas de acuerdo al mencionado plan, ya que por razones de seguridad y funcionalidad vial, no debe permitirse el estacionamiento sobre la vialidad que dará acceso al Multifamiliar.
- g) Los accesos vehiculares (de entrada y salida) que presenta el proyecto deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- h) Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- i) El Proyecto resuelve su disposición de cajones de estacionamiento mediante una disposición en rampa. Al respecto y de acuerdo al artículo 58 del reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, se deberá respetar una pendiente máxima del 6% en toda su longitud.

ARTÍCULO 58. *Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.*

- j) Se deberá señalar de manera clara el sentido de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de acceso y en las rampas vehiculares.
- k) Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de la rampa, como en los estacionamientos ubicados en el sótano. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- l) Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- m) Con el fin de permitir la circulación de manera simultánea de dos vehículos en sentido o dirección opuesta uno del otro, el pasillo de circulación vehicular deberá cumplir con el artículo 67 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Artículo 67.- Los pasillos de circulación en curva deberán tener un radio de giro mínimo de 7.50 siete metros y cincuenta centímetros al eje del carril interior y una anchura mínima libre de 3.50- tres metros y cincuenta centímetros.

- n) El acceso vehicular al área de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se propone con doble circulación de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

- o) El Desarrollo deberá cumplir con el diseño de acceso propuesto en el plano de Proyecto, el cual permite almacenar al menos 2 filas vehiculares de al menos 2 vehículos cada una al interior del predio, a fin de cumplir con los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo....

ARTÍCULO 49. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

ARTÍCULO 89. En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión.. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.

- p) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

- q) Deberá realizar los trámites respectivos para el tránsito de vehículos de carga ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad antes de iniciar construcción alguna.

- r) El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.

- s) El propietario o propietarios del Desarrollo quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

J. En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/G137/2015, de fecha 18-dieciocho de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

- El proyecto consiste en la edificación y construcción de un Edificio Multifamiliar con 10 niveles para 45 departamentos.
- El Estudio Geológico-Geotécnico describe la estratigrafía del sitio de la siguiente manera: correspondiente a capas de margas, lutitas y limolitas muy fracturadas los primeros 6.00 m en donde el índice de calidad de roca es de 0 o sea rocas muy fracturadas, de los 6.00 m hasta los 25.00 m predominan capas de margas color gris oscuro con intercalaciones de lutita donde el índice de calidad de roca varía desde 0 hasta 80%. El tamaño de bloque mínimo calculado es de 0.03 m^3 y máximo de 25.65 m^3 .
Se determinó la estratificación con una orientación azimutal preferencial de $338^\circ/38^\circ$, se detectaron dos familias de fracturas con orientación acimutal preferencial de $292^\circ/28^\circ$ y $32^\circ/82^\circ$.
- La clasificación geomecánica determinada en el terreno de acuerdo con el análisis realizado es Mala (grupo IV) según Bieniawski (1989).
La tomografía geoelectrica no detectó ninguna falla, caverna, plano de deslizamiento conectado entre sí, grietas o fracturas. Solamente se detectaron áreas muy intemperizadas afectando zonas de arcillosidad.
El tratamiento de estabilidad para los taludes son los siguientes:
 - Talud máximo deberá tener un ángulo de 60° con respecto a la vertical, adecuarse en caso que se requiera
 - Colocar una malla ciclónica de rombo de triple torsión sujeta con escarpas (puede ser una malla triple torsión) sujetas para las zonas de anclaje.
 - Aplicar 7.00 cm de concreto lanzado o mortero, el proporcionamiento debe de garantizar un $F'c = 210 \text{ kg/cm}^2$.
 - Las anclas estarán con un inter espaciamiento de hasta 2.80 m y a tresbolillo, con un ángulo de inclinación de 30° , anclas de tensión y longitud máxima de 18.00 m, con un teniado de 60 toneladas y tendrán 5 torones. Además contarán con una zapata cuadrada de 0.60 m de lado con armado de $0.15 \text{ m} \times 0.15 \text{ m}$ y varilla corrugada de $3/8"$.
 - Realizar el amacice del talud 1 día antes de la aplicación del tratamiento de las anclas/malla triple torsión tensada/concreto lanzado, para que el material tratado no se preste a nuevas áreas de debilidad durante la ejecución de movimientos realizados en el terreno.
- Se proponen crear cunetas u obras de desalajo de agua de lluvia y escurrimiento para que no ingresen al estacionamiento y entorpezcan las actividades de la construcción de la obra.
- Se deberá de contratar un servicio externo de especialistas en geología y geotecnia que supervise los tratamientos en el talud, la aplicación de éstos deberán de cuidar desprendimientos de bloques que pudieran perjudicar la vialidad o a algún otro tercero, en este caso, se requerirá aplicar tratamientos preventivos que aseguren la estabilización del talud en el que se estará trabajando. Deberán de contar con una bitácora de supervisión con todos los tratamientos realizados por los encargados de la ejecución de los tratamientos preventivos.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- Dicha propuesta de estabilización deberá ser realizada mediante etapas de corte/estabilización no mayores a 4.00 m de profundidad, esto con el fin de garantizar la estabilidad de los taludes, una vez estabilizado el corte se podrá realizar la siguiente etapa.

De acuerdo a los Planos, los Estudios presentados, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- Se deberá contar con supervisión geológico-geotécnica durante todo el proceso de corte-estabilización de dichos taludes.
- Se deberá contar con un Programa de estabilidad de taludes, la duración de los mismos, la acreditación de la supervisión geotécnica y de la bitácora de obra con memoria fotográfica para que la supervisión geotécnica garantice que los trabajos y metodologías desarrollados fueron correctos y seguros para la obra; lo anterior deberá estar disponible en el lugar de la obra, para el caso de que esta Secretaría tenga la necesidad de consultarlo y/o requerir dichos documentos.
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como edificaciones y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.
- Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica. Se deberán de tomar en cuenta las posibles sobrecargas que ejercerán sobre el hombro de los taludes de la excavación y la existencia de vehículos en las colindantes.
- Para el uso de rellenos se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garanticen la estabilidad del inmueble.
- La supervisión geotécnica será responsable de revisar las condiciones de los taludes de la excavación, para determinar las obras preventivas que se requieran con el fin de garantizar la estabilidad de los taludes.
- Los muros de contención deberán construirse bajo las más estrictas medidas de seguridad estructural incluyendo los sistemas de drenaje necesarios para evitar cargas hidrostáticas. En los casos de que el muro forme parte de áreas interiores del proyecto arquitectónico se recomienda, además de los drenes y filtros de grava, la impermeabilización total mediante el uso de productos adherentes y plástico laminado grueso en la cara del relleno, para evitar humedad permanente.
- Por ningún motivo los taludes quedarán expuestos sin estabilización por tiempo prolongado, esto para evitar algún posible deslizamiento o desprendimiento.
- Todas las tuberías que transporten algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
- Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de desplante de la cimentación y colocación de los rellenos controlados, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.
- La licencia de construcción sólo permite el desarrollo en el Predio donde el Solicitante acredite como Propietario con base en el Artículo 288 Fracción I, Capítulo Cuarto de las Licencias de Uso de Suelo, de Construcción y Edificación, Sección Segunda de la Licencia de Construcción de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- En caso de que las anclas excedan el límite de propiedad, invadiendo espacio en el subsuelo de vialidades y con base en el Artículo 134, Capítulo X de la Ocupación de las Vías Públicas del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L. Se determina que se requiere autorización expresa de la Secretaría de Servicios Públicos para realizar en la vía pública la ocupación parcial o total del subsuelo, construcciones, instalaciones, modificaciones, así como para depositar o colocar en ella materiales u objetos entre otras cosas.
- De acuerdo a la propuesta de estabilidad para el corte proyectado que consiste en anclas que invadirán los predios colindantes, se deberá presentar la anuencia de los propietarios de dichos predios.
- Se deberán presentar cartas responsivas del o los Asesores Geotécnicos en la cual se establezca que se puede desarrollar la obra sin que tenga como resultado riesgos de ningún tipo, así como asumir la responsabilidad de la supervisión de la obra con el fin de asegurar el bienestar de las personas, bienes materiales y la infraestructura urbana.

K. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H 150/2015 de fecha 14-catorce de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, realizado conforme al Estudio Hidrológico presentado por el solicitante, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades, y que en lo siguiente se transcribe:

2015
DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO
SECRETARÍA DE SERVICIOS PÚBLICOS
A) La revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico elaborado por IRCA Consultores a través del Ing. José Ignacio Luján Figueroa (Cédula 414217) con fecha de Abril del 2014, el cual dicta las especificaciones técnicas, así como las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

1.- Dada la configuración del terreno, se considera necesario encauzar el flujo de agua mediante la construcción de un canal trapecial interceptor a cielo abierto. Con las siguientes dimensiones $h=0.90$ m. $b=0.50$ mts. $z=1.0$ $S=12\%$.

2.- Se propone la habilitación de una zanja de absorción, ubicando los huecos de ventilación con la profundidad suficiente para descargar el agua en estratos de materiales no consolidados para colocar una cama de grava de 3 a 5 pies de profundidad. La profundidad de la zanja o pozo debe definirse de acuerdo al estudio de mecánica del suelo.

B) De acuerdo al corte longitudinal, y conforme lo establece el artículo 55 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey, se tiene que:

1.- La construcción contempla áreas de corte en terreno, por lo que para proteger el nivel de planta baja PB (Eje C), así como el nivel de estacionamientos (en zona de Límite de predio), se deberán construir muros de contención con un sistema de drenaje a base de un filtro de arenas y grava a lo alto y largo del muro, siendo apoyada esta solución por drenes de PVC, además de



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

contar con una impermeabilización adecuada mediante membranas y emulsiones impermeables. El caudal captado en muro de contención deberá presentar salida hacia la red pluvial.

- C) De acuerdo a la planta de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:
- 1.- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
 - 2.- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
 - 3.- Se recomienda interrumpir la verticalidad de la bajante pluvial mediante una desviación mayor a 60° con la vertical, esto con el fin de disminuir el posible impacto de caída.
- D) Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
- 1.- Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - 2.- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - 3.- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- E) Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- F) Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.
- G) La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones, reiterando la responsabilidad que posee el propietario del inmueble por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad, tal como lo suscribe el artículo 8 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

L. En materia Ambiental, deberá cumplir lo indicado en el oficio LTA-137/2015, de fecha 28-veintiocho de Abril del 2015-dos mil quince emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Durante la etapa de construcción.-

1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08: 00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041 -SEMARNAT-2006.
5. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.
6. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra fuera de la excavación.
8. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/?p=sima> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.



2012 - 2015

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

13. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente.

Durante la etapa de operación.-

Con el fin de promover y fomentar la reducción de emisiones contaminantes y el uso eficiente de los recursos naturales en el diseño y operación de edificaciones, se recomiendan los siguientes criterios de sustentabilidad:

Energía, deberá implementar sistemas para el ahorro de energía eléctrica como el uso de focos ahorradores e instalación de sistemas fotovoltaicos, además de establecer el uso de calentadores solares para la reducción del consumo de gas.

Agua, deberá privilegiar la captación y/o infiltración de aguas pluviales, el tratamiento y el reciclaje de aguas residuales y el ahorro de agua potable (utilizando dispositivos en lavabos, regaderas y tanques ahorradores en las tazas).

Residuos sólidos, deberá implementar un plan de manejo para promover la prevención de la generación y la valoración de los residuos a través de medidas que reduzcan el costo de su administración y sean ambiental, tecnológico, y socialmente eficientes, además, contar con una infraestructura adecuada para el almacenamiento temporal, señalamientos apropiados, mobiliario para el almacenamiento temporal, realizar separación de los residuos valorizables y disposición adecuada.

Área verde, deberá proveer áreas verdes diseñadas para proporcionar confort y proporcionar la interacción social de acuerdo al generó del edificio.

Generales

15. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el resolutivo del estudio de Impacto Ambiental del Proyecto denominado "**Colinas de Santa María**", emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (Oficio Núm. 218/SPMARN-IA/14).
16. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Colinas de Santa María**".
17. En caso de usar gas natural, deberá cumplir con todos los requerimientos aplicables a los sistemas de conducción del gas natural, que establezcan los ordenamientos jurídicos aplicables, así como las autoridades y entidades competentes.
18. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
19. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.

**Aspecto Ambiental
Ruido y/o Vibraciones**

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

20. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y/o límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido residencial, siendo los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas(modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994).
21. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientadas hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
22. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, , o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

23. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
24. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
25. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar al suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
26. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
27. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
28. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Contaminación del Agua

29. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
30. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
31. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
32. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

33. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

34. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
35. Deberá instalar contenedores con tapas para almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
36. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
37. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuo generados.

Reforestación

38. El permiso de desmonte quedó resuelto bajo el expediente administrativo Proyecto de Rasantes Oficio N° 2448/13-DIEC-SEDUE y en la Dirección de Ecología DIEC 934/2005.
39. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 1,231-mil doscientos treinta y un árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI), o bien plantar 308-trescientos ocho árboles de la especie encinos con dimensiones de 10.0 centímetros en su tallo medido a 1.20 m de altura lo cual equivale a la cantidad de árboles anteriormente descrita, y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento y debido a que los cajones están parte bajo techo y parte sobre placa, deberá compensar al vivero municipal la cantidad de 53-cincuenta y tres árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

40. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4) para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26,27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
41. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

TERCERO: Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: El propietario queda obligado a inscribir la presente resolución ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, fin de que queden inscritas las áreas cedidas al Municipio de Monterrey, por concepto del cumplimiento de la obligación indicada en el artículo 149 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

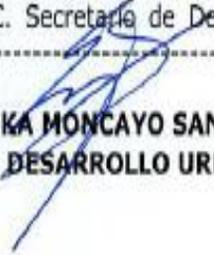
DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

SEXTO: Las Licencias de Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

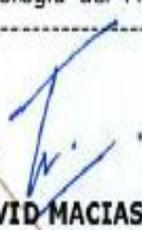
SEPTIMO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

OCTAVO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el aperebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

NOVENO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifiquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.


LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA


2012 - 2015
SECRETARIA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGIA

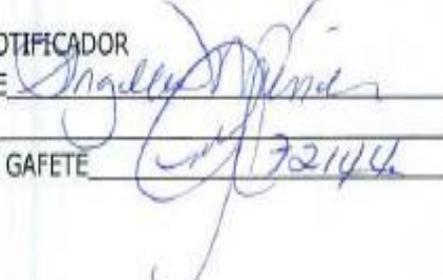

ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

TVNB/MYNL/gim

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Abraham Garcia Suarez siendo las 12:30 horas del día 03 del mes de Septiembre del 2015

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Angelly Mena

FIRMA 

NO. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Abraham Garcia Suarez

FIRMA 